



📅 OUVERTURE PRÉVUE 10/2027 • 📍 DOUVAINNE (74140)

DOSSIER DE FINANCEMENT BANCAIRE

Demande de crédit professionnel et crédit-bail équipements

📅 9 ACTIVITÉS

👤 INVESTISSEUR ENGAGÉ 150K€

📄 AVANTAGES BAILLEUR 380K€

★ POSITIONNEMENT PREMIUM



Gérants de la holding MONTANA INVEST' | Propriétaires de la SARL Double Jeu | Exploitants de la franchise Quiz Room Annecy depuis 2023



John Montana

PRÉSIDENT

SAS Montana Invest' Annecy

Stratégie Commercial Marketing Partenariats RH



Florian Montana

DIRECTEUR GÉNÉRAL

SAS Montana Invest' Annecy

Exploitation Terrain Technique Organisation Finances Opé.

Co-gérants non salariés (90%) • Nathalie Montana (Associée 10%)

Le Contexte & Le Besoin



Marché en hyper-croissance

Explosion de la demande pour les loisirs indoor immersifs (VR, AR) et les expériences sociales interactives.



Zone Stratégique (Chablais/Genevois)

Proximité Suisse générant un pouvoir d'achat élevé, un flux frontalier constant et un fort tourisme.



Offre locale insuffisante

Pénurie d'offres modernes et premium dans un rayon de 20 km. Demande forte non satisfaite.

Le Constat

Un marché prêt à consommer, en attente d'une structure d'envergure.

Nos Cibles & Atouts

SEGMENTS CLIENTS



Familles & Jeunes



Entreprises (B2B)



Groupes d'amis



Événementiel



Amplitude Horaire Maximale

Ouverture 70h / semaine pour capter tous les segments (Afterwork, WE, Vacances).



Capacité d'Accueil Élevée

Structure dimensionnée pour absorber les pics de fréquentation et les privatisations.



500k+

POPULATION BASSIN



15 km

DISTANCE GENÈVE



Élevé

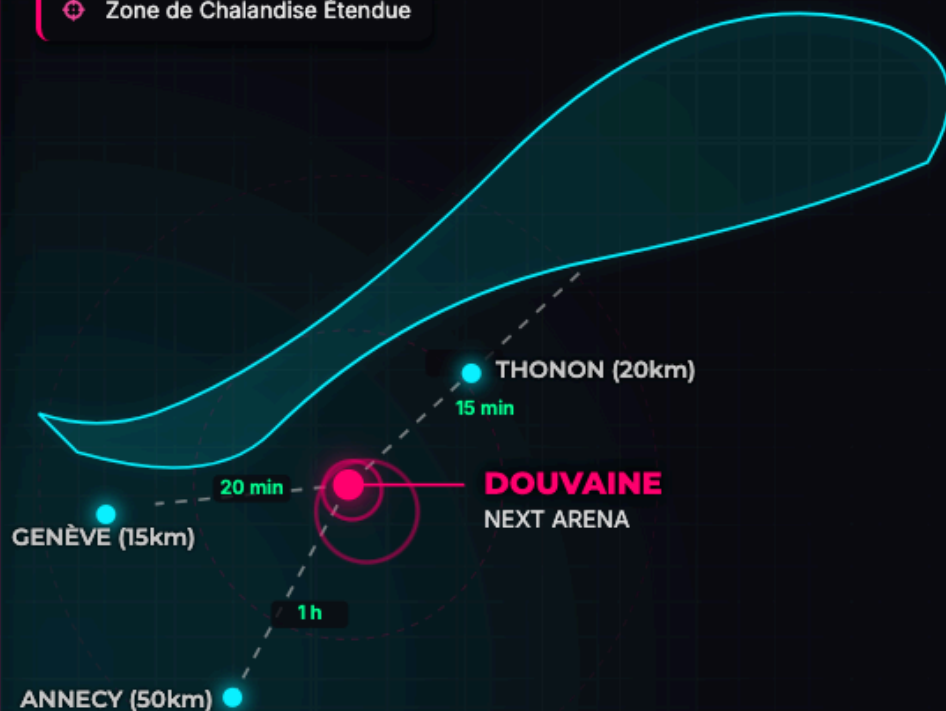
POUVOIR D'ACHAT



Faible

CONCURRENCE < 20KM

⊕ Zone de Chalandise Étendue



ADRESSE STRATÉGIQUE

Route des Esserts, 74140 Douvaine



BASSIN CHABLAIS/GENEVOIS

Zone de chalandise transfrontalière dense



PROXIMITÉ SUISSE

Pouvoir d'achat le plus élevé de la région



ZONE SOUS-ÉQUIPÉE

Aucune offre de loisirs moderne à < 20 km



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Grand parking dédié & accès routier direct

LE NEXT ARENA AU SEIN DU CENTRE COMMERCIAL FORCE7



15 000 m²
SURFACE TOTALE



1M+ / an
FRÉQUENTATION ESTIMÉE



25+
ENSEIGNES MAJEURES



500
PLACES DE PARKING



Trafic Garanti

Flux naturel généré par la locomotive alimentaire Intermarché



Ouverture Simultanée

Lancement coordonné pour un impact maximal



Parking Mutualisé

Accès facile et gratuit pour la clientèle longue durée



Visibilité Maximale

Signalétique haute et façade premium visible de loin



Effet d'Entraînement & Synergie

Parcours client complet : Courses > Restauration > Loisirs (Next Arena)

ÉCOSYSTÈME COMMERCIAL FORCE7

Enseignes déjà engagées au RDC

RESTAURATION



ALIMENTAIRE



SERVICES & RETAIL



INTERSPORT

ACTION



2 700 m²
SURFACE TOTALE



300+
CAPACITÉ D'ACCUEIL



5 Univers
9 ACTIVITÉS IMMERSIVES



1,7 M€
INVESTISSEMENT GLOBAL



✓ Validé

Plan d'Implantation 2D

Agencement optimisé des 2000 m² pour maximiser les flux entre les 5 zones d'activités.



Bar 120m²

Espace Social & Restauration

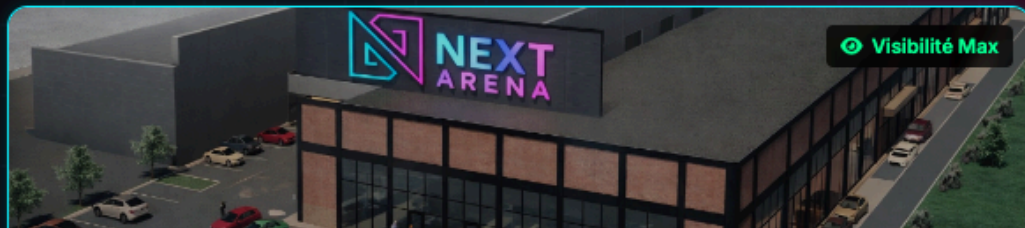
Zone centrale de convivialité avec scène live, générant 30% du CA hors activités.



1600m² Kart AR

Immersion Globale

Vue d'ensemble du circuit Supercube Kart AR (1600m²) et des zones de jeux périphériques.



Visibilité Max

Identité Visuelle & Accès

Intégration architecturale moderne au sein du Centre Force7 avec signalétique néon impactante.

RÉPARTITION DES SURFACES PAR ZONE D'ACTIVITÉ

OPTIMISATION DU CA/M²

Karting AR (1600m²)

Gel Blaster (350m²)

Bar & Social

Autres (Quiz, etc.)

■ Supercube Kart AR

■ Gel Blaster Nexus

■ Espace Bar & Restauration

■ Quiz Room & Activités Annexes



Bar & Food Lounge

Snacking Premium

Licence IV

Live Music



Duckpin Bowling

8 Pistes Le bowling pour tous



Shuffleboard

4 Tables Simple, convivial



Fléchettes AR

4 Zones Réalité augmentée



Billards

2 Tables Classique, indémodable



Ambiance Live

Concerts DJ Sets / Artistes Live / Showcases



Afterwork

Happy Hour Events Business & fun

UNIVERS IMMERSIFS & TECHNOLOGIQUES



SUPERCUBE KART AR

🏎️ 10 Kartings
🕒 Sessions tous les 1/4h

Le premier karting électrique immersif avec bonus/malus comme dans les jeux vidéo. Expérience unique dans la région.



QUIZ ROOM

👥 Jusqu'à 36 joueurs
📺 Plateau TV

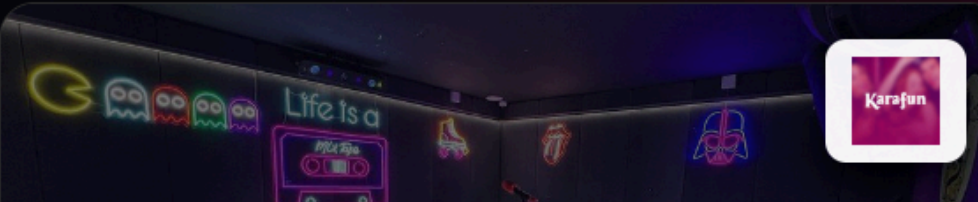
Le jeu de quiz immersif n°1. Buzzer, jokers et ambiance plateau télé pour affronter ses amis ou collègues.



GEL BLASTER NEXUS

👥 24 Joueurs simultanés
📏 350 m²

FPS grandeur nature avec billes d'eau. Painless, fun et technologique grâce à l'application Nexus connectée.



KARAFUN KARAOKE BOX

📺 2 Box de 35 m²
🎵 60 000 Titres

L'expérience karaoké premium en salle privée. Sonorisation pro, jeux de lumières et catalogue illimité.

Sources de Revenus Diversifiées

-  Activités Payantes
-  F&B (Bar/Snack)
-  Événements & Privatisations
-  B2B Team-building

94%

MARGE SUR COÛT VARIABLE

Rentabilité opérationnelle élevée

Stratégie Tarifaire HP / HC

Heures Pleines (HP) : Vendredi soir + Week-end + Vacances

Objectif : Tarification majorée pour maximiser le CA

Heures Creuses (HC) : Lundi au Jeudi

Objectif : Offres attractives pour stabiliser le taux d'occupation

9

ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

Réduction du risque par la diversification

Mix Clientèle Cible

-  Clientèle Locale
-  Transfrontalier Suisse
-  Tourisme de passage



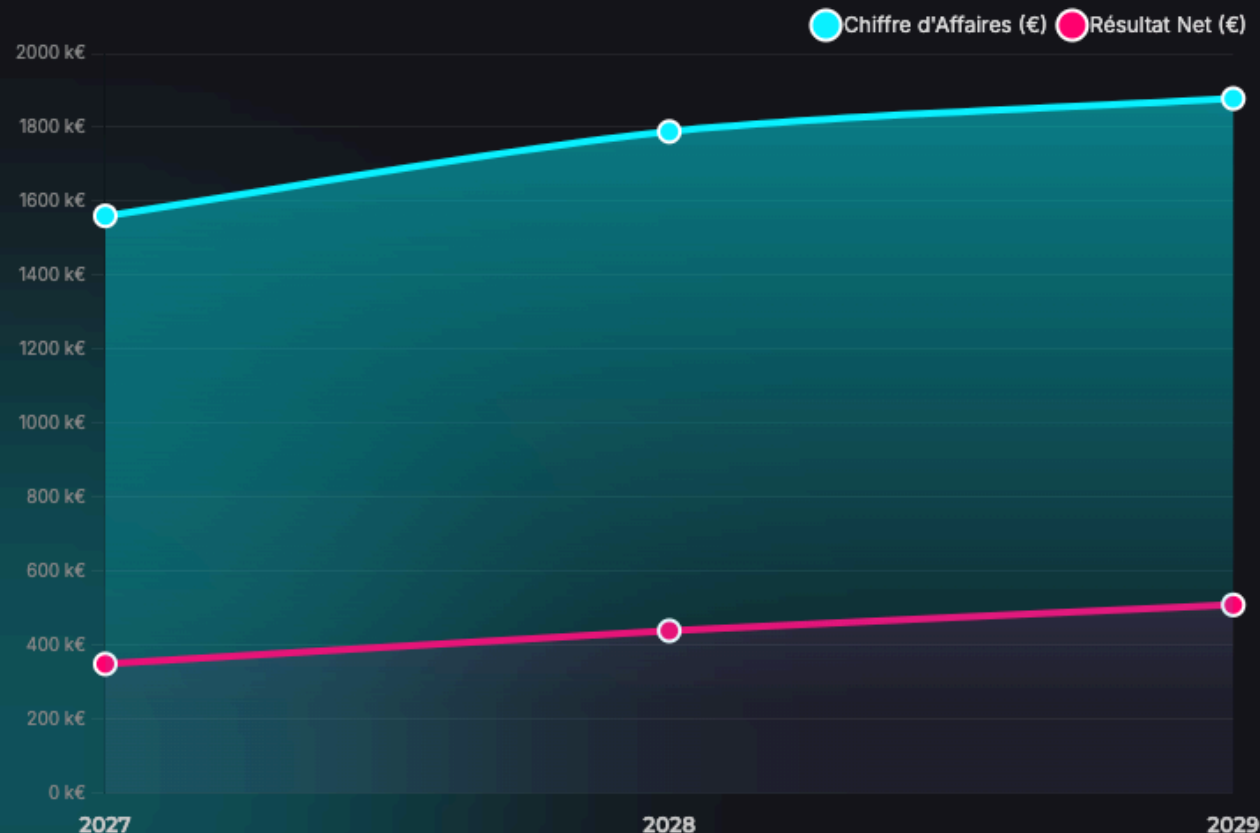
TAUX D'OCCUPATION

Objectif : Optimisation via Yield Management

PROJECTIONS FINANCIÈRES 2027-2029



Évolution du Chiffre d'Affaires & Résultat



CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (2027)

488 750 €

↑ Solide dès l'année 1

SEUIL DE RENTABILITÉ

255 j → 223 j

Amélioration continue sur 3 ans

CROISSANCE CA (2027-2029)

+20%

Trajectoire de croissance soutenue

MARGE NETTE MOYENNE

~27%

Rentabilité performante

STRUCTURE GLOBALE DU FINANCEMENT

TOTAL FINANCEMENTS : 1 065 600 €



200 000 €

FONDS PROPRES (CAPITAL+CC)

19% du total



865 600 €

EMPRUNTS BANCAIRES

dont Relais TVA



543 360 €

CRÉDITS-BAILS

Financement Matériel



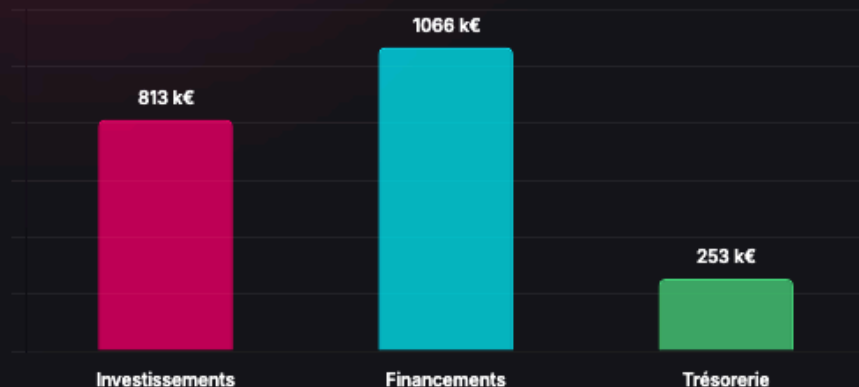
812 540 €

INVESTISSEMENTS TOTAUX

Besoin Réel

ÉQUILIBRE FINANCIER

Le plan de financement permet de couvrir l'intégralité des investissements et de dégager une trésorerie de démarrage confortable.



EXCÉDENT DE FINANCEMENT

+ 253 060 € (Trésorerie & BFR)

DÉTAIL DES FINANCEMENTS



Apports en Capital

20 000 €

Montana Invest (90%)

18 000 €

Nathalie MONTANA (10%)

2 000 €



Comptes Courants d'Associés

180 000 €

Apport Compte Courant 1

50 000 €

Apport Nathalie MONTANA

130 000 €



Emprunts Bancaires

865 600 €

Crédit Bancaire Principal

729 600 €

Crédit Relais TVA

136 000 €

STRATÉGIE DE LANCEMENT (PRÉ-OUVERTURE 6-8 SEMAINES)

SEMAINE -8



Teasing

SEMAINE -6



Acquisition

SEMAINE -4



Partenariats

SEMAINE -2



Pré-ventes

JOUR J



OUVERTURE



RÉSEAUX SOCIAUX

TikTok, Instagram, Facebook

Production de teasers vidéo immersifs & contenu UGC pour viralité.



PUBLICITÉS CIBLÉES

Meta Ads + Google Ads

Ciblage géographique précis : Douvaine + Zone frontalière suisse.



PARTENARIATS LOCAUX

Ancrage Territorial

Commerces, clubs sportifs, Comités d'Entreprise et associations.



JEUX-CONCOURS

Engagement Communautaire

Gagner les premières sessions exclusives pour créer l'attente.



SOIRÉE INAUGURATION

Événement VIP

Invitation d'influenceurs locaux et partenaires stratégiques.



OBJECTIFS S1

Impact Immédiat

Forte notoriété locale, taux de remplissage élevé dès S1, devenir la référence.

DEMANDE DE FINANCEMENT BANCAIRE

Crédit professionnel + Crédit-bail équipements

FONDS PROPRES

200 K€ **CONFIRMÉ**

Capital 20k€ + CC 180k€

INVESTISSEMENTS TOTAUX

812 540 €

Budget Global

EMPRUNTS DEMANDÉS

865 600 € + CB 543 360 €

Crédit + Relais TVA

RENTABILITÉ Y3

223 Jours

Seuil de rentabilité



TÉLÉPHONE

06 45 10 22 02



EMAIL

contact@montanainvest.net



LOCALISATION

Route des Esserts, 74140 Douvaine



RENDEZ-VOUS AGENCE



DOSSIER FINANCIER COMPLET



GARANTIES PROPOSÉES : GAPD